

دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر

من إعداد

الدكتور مسعودي يوسف

أستاذة محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة أحمد دراية- أدرار

دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر

من إعداد الدكتور مسعودي يوسف

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة أحمد دراية- أدرار

الملخص:

تعتبر القروض العقارية أحد أهم صيغ التمويل العقاري في مجال السكن سواء كانت هذه القروض موجهة لبناء مساكن جديدة أو لتهيئة مباني قائمة. غير أن البنوك العمومية منها أو الخاصة لم يعد في استطاعتها مواجهة الطلب والإقبال الكبير على طلبات القروض بالنظر إلى المخاطر المحتملة والناجمة عن عدم ضمان تسديد هذه القروض.

ولمواجهة هذه الصعوبات استحدث المشرع الجزائري شركة ضمان القرض العقاري وهي مؤسسة اقتصادية عمومية تقوم بمهمة منح ضمانات للمؤسسات المالية المقرضة، وتنفيذ عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء بالإضافة إلى استثمار أموالها في إطار الترقية العقارية.

Résumé:

Les crédits immobiliers sont considérés comme l'un des plus important formules de financement immobiliers dans le domaine du logement, si ces crédits ont réalisé à construire de nouvelles logement ou créer des bâtiments déjà construit . Cependant, les banques publiques ou privées ne pouvaient plus faire face à la demande et la forte participation sur les demandes des crédit, compte tenu des risques potentiels et résultant non assurer le remboursement de ces crédits.

Pour faire face à ces difficultés, le législateur algérien introduit une société de garantie le crédit immobilier, c'est une institution publique économique travaille à l'offre des garanties aux institutions financières qui demande le crédit , et la mise en œuvre des opérations de crédit pour les fournisseurs de construction ; en plus investir ses fonds dans le cadre de la promotion immobilière.

مقدمة:

لقد أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها منذ الاستقلال تمويل المشاريع السكنية عن طريق الخزينة العمومية، ثم عرفت السياسية السكنية منذ فترة التسعينات توجه حديثاً يقضي بإشراك المؤسسات المالية في تمويل المشاريع السكنية عن طريق تقديم قروض عقارية لاقتناء أو بناء سكنات للأفراد.

إن القرض العقاري أداة أساسية لتوفير المسكن اللائم للفرد عن طريق تمويل شراء العقار أو المساهمة في تمويل بنائه خاصة في ظل تفاقم أزمة السكن والظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها البلاد؛ حيث يكون من الصعب على المواطن البسيط أن يقتني سكن مناسب أو بنائه بثمن نقدي فوري نظراً لقلة دخله المحدود والأثمان الباهظة للسكنات الجاهزة ولمواد البناء.

وعليه، لا يمكن إنكار الدور الاجتماعي لاتفاق التمويل العقاري في توفير المساكن عن طريق تمويله للفئات الاجتماعية المحدودة الدخل؛ ولا شك أن ذلك ينعكس بالإيجاب على تنمية الحياة الاقتصادية في البلاد واستفادة عدة قطاعات من جراء هذا التمويل (الصغير محمد مهدي، 2012، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، ص10).⁽¹⁾

ونظراً لارتباط الائتمان بالعقود الممتدة في الزمان، فإنه يكون معرضاً للمخاطر، ولذلك يجب مجابهة هذه المخاطر عن طريق وسائل الضمان (شرابن حمزة، 2011، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومه، الجزائر، ص09).⁽²⁾ وقد أصبحت فكرة الضمان فكرة حية ومتطورة بسبب عجز وسائل الضمان التقليدية، وهذا ما دفع الدائنين للبحث بشكل مستمر عن ضمانات جديدة (المرجع سابق، ص143).⁽³⁾ وتبعاً لذلك، تم إنشاء شركة ضمان القرض العقاري كهيئة تأمينية جديدة تتدخل بشكل أساسي لضمان خطر عدم سداد القرض العقاري.

وبناء على ما سبق، ما المقصود بالقرض العقاري؟ وما هي أنواع القروض العقارية؟ وما مدى مساهمة القروض العقارية وهيئة ضمان القرض العقاري في حل أزمة التمويل السكني في الجزائر؟ هذا ما سنتولى الإجابة عنه وفقاً للخطة الموالية:

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

المطلب الثاني: شركة ضمان القروض العقارية

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية

يعتبر القرض المصرفي أحد أهم صور التمويل المصرفي، إذ يوفر قدر معين من السيولة النقدية للعميل (هاني محمد دويدار، 1994، العقود التجارية والعمليات المصرفية، دار الكتاب الحديث، مصر، ص199).⁽⁴⁾ فمفهوم الائتمان يقتضي وضع رأس المال تحت تصرف الغير على أساس الثقة الموضوعة في هذا الأخير الذي يتعهد برد ما قبضه (انظر، شرابن حمزة، مرجع سابق، ص18).⁽⁵⁾ وتتعدد صور التمويل العقاري، فقد يكون في صورة نقدية مثل عقد القرض، وقد يكون في صورة عينية مثل عقد الإيجار التمويلي وغيرها من الأدوات القانونية الأخرى (فمثلاً يعتبر التوريق أداة مالية هامة للتمويل العقاري، وهو عبارة عن عملية قانونية مركبة من عدة معاملات قانونية تتمثل في: حوالة الحق، عقد القرض، عقد الشركة. حيث تساهم جميعها في ضمان الموارد اللازمة لتمويل معاملات السوق الأولي في التمويل العقاري. انظر، الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص52).⁽⁶⁾

وسنركز في دراستنا على عقد القرض بوصفه أحد أهم أدوات التمويل العقاري؛ حيث يستطيع المستثمر بواسطة عقد القرض أن يحصل على المال اللازم لممارسة نشاطه الاستثماري العقاري. كما يمكن أيضاً للشخص الطبيعي أو الاعتباري أن يحصل بواسطة عقد القرض على المال اللازم لشراء أو لبناء العقار اللازم لسكنه أو لممارسة نشاطه المهني (المرجع سابق، ص34، 35).⁽⁷⁾

وقد تميز المشرع المصري بإصدار قانون خاص للتمويل العقاري وهو القانون رقم 148 لسنة 2001. ويطبق هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار في مجال شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري (أنور طلبة، 2004، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ص 05).⁽⁸⁾ حيث نص في المادة 06 منه على أنه: "يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار...". ويجب أن يتضمن الشروط التي تمت الموافقة عليها من قبل البائع والمشتري بشأن العقار بالتقسيط مع تحديد الثمن ومعالم العقار ومقدار المعجل الذي دفعه المشتري للبائع وباقي الأقساط. كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية (المرجع سابق، ص 32، 33).⁽⁹⁾

وبجدر بنا تمييز اتفاق التمويل العقاري عن عقد القرض، فرغم أنهما يتشابهان في أن كل من المقرض والممول يلتزمان بمنح الائتمان للمقرض وللمستثمر إلا أنهما يختلفان من نواحي عديدة أهمها: أن عقد القرض ثنائي الأطراف، بينما اتفاق التمويل العقاري ثلاثي الأطراف. كما أن جوهر عقد القرض هو نقل ملكية الشيء محل القرض للمقرض مقابل التزام المقرض برد المبلغ. بينما يتمثل أساس عملية التمويل العقاري في نقل ملكية المال المرتبط بتملك عقار أو بنائه أو تحسينه أو ترميمه لصالح المستثمر في صورة وفاء للبائع أو المقاول (الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص 204، 205).⁽¹⁰⁾

إن القرض هو أبسط صور الائتمان المصرفي وأقدمها، وهو يؤدي وظيفة اقتصادية هامة تتمثل في منح الائتمان بدفع مبلغ نقدي للعميل مباشرة على سبيل القرض على أن يرده عند حلول الأجل المتفق عليه (محمد علي محمد أحمد البناء، 2006، القرض المصرفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، لبنان، ص 12).⁽¹¹⁾

ولا يختلف القرض المصرفي عن عقد القرض بوجه عام إلا من حيث كون المصرف هو الطرف المقرض، وعلى ذلك فإنه يرجع إلى القواعد العامة المنظمة لعقد القرض في القانون المدني فيما لا يوجد بشأنه نص خاص أو عرف مصرفي (المرجع سابق، ص 543).⁽¹²⁾

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

لقد عرف المشرع الجزائري القرض بموجب المادة 450 من القانون المدني الجزائري على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".

وعرفته المادة 68 من قانون النقد والقرض (الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم بالأمر 10-04)⁽¹³⁾ بأنه: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أمواله تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاماً بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء لا سيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة".

ولم يستخدم المشرع الجزائري مصطلح الائتمان وإنما استخدم عبارة "قرض" علماً أن القرض هو وسيلة من وسائل إنشاء الائتمان (شرابن حمزة، مرجع سابق، ص 18).⁽¹⁴⁾ وعليه يمكن تعريف القرض العقاري بأنه: عبارة عن قرض موجه لتمويل عمليات بناء أو شراء مسكن أو عقار أو بغرض تحسين مسكن أو ترميمه، وتصل مدة القرض إلى 25 سنة ولا يتعدى مبلغ القرض 80 % بالإضافة إلى سعر فائدة يتراوح بين 5 و 6 % . كما يلتزم المقرض برد المبلغ على دفعات ثابتة متساوية مع تقديم ضمانات لسداد قيمة القرض (بوروي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن) (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنـي (SRH) مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الموسم الجامعي 2013/2014، ص 107).⁽¹⁵⁾

إن الائتمان العقاري يتيح الحصول على مسكن في الحال مع تأجيل الوفاء بكل أو جزء من مبلغ القرض الممثل لقيمة المسكن المتحصل عليه. وأيضاً تمكن القروض العقارية من شراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن أو ترميم وتطوير المسكن، على أن يتم الوفاء بمبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه وفق جدول زمني يمتد على سنوات معينة (بودالي محمد، 2006، حماية المستهلك في القانون المقارن، دار الكتاب الحديث، مصر، ص 592، 593).⁽¹⁶⁾ كما يحصل الزبون على قروض لشراء أملاك عقارية سواء عن طريق البيع بناء على التصاميم، أو السكن المنجز بصيغة البيع بالإيجار، وإضافة إلى ذلك يمكنه أن يستفيد من دعم مالي (عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 47)⁽¹⁷⁾.

وتمنح القروض العقارية من قبل مؤسسات الائتمان مثل البنوك أو مؤسسات متخصصة في هذا المجال بغرض إما شراء مسكن أو تشييده. وتمتد هذه القروض لأجل طويل على أن يلتزم المقترض برد مبلغ القرض والفوائد في شكل دوري للمؤسسة المانحة للائتمان. وعادة ما تحيط مؤسسة الائتمان عملية الاقراض بضمانات معينة مثل حق الرهن على العقار، وقد تطلب كفيلاً أو أكثر للمدين. كما قد تلجأ إلى إبرام عقد التأمين من أجل ضمان رد القرض في حالة وفاة المقترض أو عجزه وإعساره (محمد بودالي، مرجع سابق، ص 595).⁽¹⁸⁾ وتتولى شركة التأمين سداد مبلغ التأمين للمؤمن له مقابل التزام المستثمر بأداء قسط التأمين (الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص 500، 501).⁽¹⁹⁾ ومن أهم التقنيات القانونية الخاصة بالائتمان العقاري: تقنية الائتمان المؤجل وتقنية الادخار السكني (بودالي محمد، مرجع سابق، ص 596).⁽²⁰⁾

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض بالنظر إلى الغرض منها إلى قروض مدنية وتجارية، وتتمثل القروض المدنية في القروض الاستهلاكية التي يكون الغرض منها تلبية الحاجات الخاصة للأفراد أو من أجل الاستعمال بالتفصيل. أما القروض التجارية فتستعملها مؤسسات القرض لصالح أرباب الأعمال والمتعاملين في الترقية العقارية بغرض تمويل المشاريع الاستثمارية؛ وتتميز بكونها عادة قروض قصيرة الأجل (شراين حمزة، مرجع سابق، ص 44).⁽²¹⁾ إن أفضل نظام للتمويل الإسكاني هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات الزبائن ورأس مال المستثمرين لمنح قروض إسكانية مناسبة (بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الموسم الجامعي 2011، 2012، ص 143).⁽²²⁾ ولذلك يجب تشجيع عمليات تكوين الادخار وتحويله إلى قروض طويلة الأجل (عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص 167).⁽²³⁾

وتمنح البنوك العمومية مثل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وبنك التنمية المحلية قروضاً من أجل شراء السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وتتراوح مدة هذه القروض بين 15 و 20 سنة أو أكثر، وتصل نسبة هذه القروض إلى 80% من قيمة المسكن.

أما بالنسبة للمتعامل العقاري فيستفيد هو الآخر من قروض لتمويل إنجاز أو تجديد مشاريع الأملاك العقارية. وتصل نسبة التمويل إلى 90% من قيمة المشروع، ويجب ألا تقل مساهمة العامل عن 10% من قيمة المشروع. كما يشترط أيضاً لاستفادة المتعامل العقاري من هذه القروض أن يكون له سند ملكية مسجل ومشهر لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع، بالإضافة إلى شهادة السلبية للرهن المتعلقة بهذه الأملاك العقارية المراد إنجازها أو تجديدها (عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 48).⁽²⁴⁾ وتتمثل أهم أنواع القروض العقارية في ما يلي:

1) قروض التوفير للسكن، حيث يحصل المستفيد على قرض بمعدل فائدة مناسب مكافأة له على توفيره. وتم البدء في تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999 (بوروي عيسى، مرجع سابق، ص 110، 111) (25).

2) قروض للحصول على ملكية سكن: وتشمل ما يلي:

- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري

- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص (عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 47) (26).

- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم (لا تتعدى مدة هذا القرض 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة، ويمكن الحصول على فترة تأجيل قد تصل إلى 36 شهراً، وتسدد المستحقات شهرياً، ويعد المسكن المستقبلي ضماناً وسيشكل رهناً لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، ويتكون ملف القرض من وثائق إدارية ووثائق خاصة تتمثل فيما يلي:

- قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وعنوان المسكن.

- شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقولة العقارية أو الضمان. (www.cnepbanque.dz) (27).

3) قروض من أجل البناء: وتشمل ما يلي:

- قروض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي

- القرض الموجه لتهيئة مسكن

- القرض الموجه لتوسعة مسكن

- القرض الموجه لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن خاص (www.cnepbanque.dz) (28).

فإذا أخذنا على سبيل المثال القرض الموجه لشراء مسكن لدى الخواص، فإن قيمة القرض تصل إلى 90% من سعر المسكن وفي حدود 80 % من قيمته. ويتم تسديد القرض في غضون 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة. وتقدر فترة التأجيل بـ 06 أشهر. ويمكن للموفرين استعمال الفوائد المستحقة لحساب الاحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك. ويكون المسكن المستقبلي ضماناً وسيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، على أن تسدد المستحقات شهرياً.

ويتم منح هذه القروض سواء لشراء مسكن قديم، أو لشراء بناية فردية جاهزة، أو شراء بناية في طور الإنجاز. كما يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد أقارب الزوج، الزوجة الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات، أو بإدماج مدخول شخص آخر مادي.

ومن الصيغ المهمة للتمويل السكني والتي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القرض العقاري الخاص بالشباب والمسمى بـ "إيجابي للشباب" من أجل شراء مسكن لدى الخواص، أو شراء مسكن ترقوي، أو شراء مسكن اجتماعي تساهمي، أو شراء مسكن بناء على التصاميم، أو من أجل بناء مسكن؛ حيث تصل قيمة هذا القرض إلى 100% من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري للأشغال لبناء مسكن، ويجب ألا يتجاوز طالب القرض 35 سنة على الأكثر عند تاريخ إيداع الطلب، ويمكن تسديد مبلغ القرض في غضون 40 سنة (www.cnepbanque.dz) (29).

الفرع الثالث: معايير منح القروض العقارية

يتعين على البنك أن يراعي بدقة المركز المالي للعميل المقترض، بالإضافة إلى الحصول على بعض الضمانات الأخرى، ولذلك يجب على البنك قبل أن يتخذ قراره بالقبول أو الرفض أن يتأكد من مدى مقدرة العميل المقترض على الوفاء بالالتزامات الناشئة عن عقد القرض المصرفي (هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 202) (30).

إن دخل العميل هو العامل الأساسي الذي يأخذ به البنك من أجل اتخاذ قراره بمنح أو عدم منح القرض السكني، وعليه فإن قيمة الدخل هي التي تحدد بشكل أساسي مقدرة المدين على سداد مبلغ القرض (إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك)، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري - قسنطينة، السنة الدراسية 2005/2004، ص187).⁽³¹⁾

ويجب أن تتوفر في طالب القرض المعايير المؤهلة التالية:

- أن يتمتع بالجنسية الجزائرية وأن يكون مقيماً بالجزائر
- أن يكون بالغاً سن الرشد عند تاريخ الترخيص بالتمويل، وألا يتعدى سبعين سنة.
- أن يكون له دخلاً شهرياً ثابتاً يساوي على الأقل مرتين الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون (بورايوي عيسى، مرجع سابق، ص115).⁽³²⁾

وقد يطالب البنك العميل المقترض بتقديم رهن عقاري، وقد يرهن المقترض بعض الأسهم والسندات أو بضاعة يملكها. كما يمكن للمقترض أن يقدم كفيل له يكون ضامناً بحيث يستطيع البنك الرجوع عليه في حالة إخلال المقترض بالتزامه سواء كان هذا الكفيل عبارة عن أحد التجار أو بنك آخر للمقترض (هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص210).⁽³³⁾

كما تختص القروض العقارية بتمويل مشاريع الترقية العقارية سواء كانت موجهة إلى أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين. وتستند المؤسسات المالية المقرضة إلى جملة من المعايير تتعلق أساساً بالشخص المقترض، ومبلغ القرض، ومدة القرض، وكذلك نسبة الفوائد المترتبة على القرض.

ولكي تقوم البنوك بتغطية العجز المالي للأفراد من أجل شراء السكنات أو المحلات؛ نجدها تشترط ضرورة حصول طالب القرض على عقد البيع المنجز في إطار الترقية العقارية، مع ضرورة مساهمته الشخصية المقدرة ب 20% من التكلفة الإجمالية للسكن. كما يجب عليه إثبات الدخل الذي يسمح له بتسديد الأقساط الشهرية (عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص48).⁽³⁴⁾ وبعد أن يوافق البنك على طلب القرض تستدعي الوكالة المستفيد من القرض من أجل فتح حساب بنكي على مستوى الوكالة، وإمضاء تعهد بدفع مبالغ الأقساط الشهرية في حسابه وكذلك دفع مبلغ التأمين، ثم يتم تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد. ولا يمكن أن تتجاوز قيمة القرض ثلاثة ملايين دينار جزائري بغض النظر عن قيمة المسكن أو تكاليف البناء. وتصل المدة القصوى المحددة لرد مبلغ القرض إلى 30 سنة (بورايوي عيسى، مرجع سابق، ص116، 117).⁽³⁵⁾

ومن الضمانات الأساسية المتعلقة بإبرام عقد الائتمان العقاري ضرورة الإشهار وإعلام المستفيد من الائتمان، بالإضافة إلى مسألة العرض المسبق، حيث يلتزم مانح الائتمان بأن يوجه عرضه عن طريق البريد إلى المستفيد (بودالي محمد، مرجع سابق، ص599).⁽³⁶⁾

ولذلك ينادي البعض بضرورة وضع تشريع خاص ينظم الائتمان العقاري وعدم تركه خاضعاً لواقع الممارسة البنكية، إذ يجب حماية المستهلك في مجال الائتمان من خلال وضع قواعد تستجيب لواقع التطورات الاقتصادية والاجتماعية الحديثة. فالملاحظ أن البنوك تنفرد بوضع الشروط العامة للائتمان مما يجعلها عبارة عن عقود إذعان، حيث لا يكون بمقدور المستهلكين مناقشة الشروط الواردة في نماذج العقود والإعلانات التي تطرحها المؤسسات المانحة للائتمان. ومن أجل إرساء دعائم قوية لنظام الائتمان العقاري يجب مراعاة مسألتين هامتين هما: إقرار الحق في إعلام المستفيد من الائتمان وأيضاً إقرار مهلة التروي والاعتراف بحق المستفيد في العدول خلال أجل معين (المرجع السابق، ص614، 617).⁽³⁷⁾

ومن العوائق التي تقلل من أداء البنوك في مجال الإقراض العقاري تخوف الأفراد من الإقراض من المؤسسات البنكية بسبب الضمانات الهامة التي تطلبها، بالإضافة إلى نقص السيولة (بن يحي محمد، مرجع سابق، ص177).⁽³⁸⁾

وبالنسبة للقروض السكنية الموجهة للأشخاص المعنوية فهي تتميز عن القروض الموجهة للأشخاص الطبيعيين من خلال حجم المشروع، وحجم القرض المرتفع، وعلى ذلك فهي قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقية مكونة على الأقل من 08 مساكن، ولا تتجاوز مدتها 24 شهر، كما تخضع لنسبة فائدة متغيرة. ويجب على المرقى العقاري أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشاريع السكنية وحيازته لرخصة البناء، بالإضافة إلى دراسة تقنية ومالية عن المشروع، وأن يساهم بنسبة معينة من قيمة المشروع. وبعد الموافقة على طلب القرض يتم منح القرض في شكل دفعات بناء على نسبة تقدم الأشغال.

وفي الواقع، فإن صعوبة الحصول على ملكية الأراضي المعدة لبناء المشاريع السكنية لا تزال تشكل عقبة كبيرة تواجه المرقى العقاري؛ وتؤثر بذلك سلباً على فعالية تدخل البنوك في تمويل الترقية العقارية عن طريق القروض (المرجع سابق، ص 187، 188) (39).

الفرع الرابع: التسهيلات والإعفاءات الضريبية في مجال القروض العقارية

يستفيد المتعاملين في الترقية العقارية من التسهيلات والإعفاءات الجبائية التي تخضع لها مشاريع إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، حيث تعفى الأرباح التي تخضع للضريبة الناتجة عن نشاطات بناء المساكن الاجتماعية والترقية من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات (عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 50). (40). وذلك طبقاً لنص المادة 44 من قانون المالية (قانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89 لسنة 1997). (41) لسنة 1998.

كما يحصل المرقى العقاري على أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل من أجل إنجاز برامج سكنية. وإضافة إلى ذلك يحصل المستفيدون من صيغ السكن التساهمي والبيع عن طريق الإيجار من إعانات مباشرة من الدولة.

وتتولى الخزينة العمومية دفع التخفيض لمؤسسة القرض على أن يتحمل المستفيد من القرض العقاري دفع الفارق غير المخفض من نسبة الفائدة. ويشمل التخفيض في نسبة الفائدة القروض الموجهة للسكن الجماعي والقروض الموجهة للبناء الذاتي، وأيضاً القروض الموجهة لشراء السكن ذي الاستعمال العائلي (ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص 63). (42).

وحسب المادة 58 من قانون المالية (أمر 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، عدد 82، لسنة 1995). (43) لسنة 1996 فإن القرض العقاري الموجه لتمويل بناء سكن أو شرائه معفى من رسم الشهر العقاري؛ وهذا ما يخفف من الأعباء المالية للمقترض (ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص 64). (44).

كما تعفى القروض العقارية البنكية الموجهة للأفراد من الرسم على القيمة المضافة (بوروي عيسى، مرجع سابق، ص 118). (45). ومن أجل تشجيع اقتناء القروض العقارية المخصصة لشراء أو بناء مسكن تم اتخاذ إجراءات لتخفيض نسبة الفائدة حيث يتحمل المقترض نسبة 1% بينما تتحمل الخزينة العمومية نسبة 5% المتبقية (بن يحيى محمد، مرجع سابق، ص 229). (44)؛ وذلك طبقاً لأحكام المادة 109 من قانون المالية التكميلي (أمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 جويلية 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2009). (46) لسنة 2009.

وفي هذا الصدد أيضاً تنص المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على أنه: "تمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغاً محدداً بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

كما تمنح هذه المساعدة المباشرة لمقتني سكن في إطار البيع بالإيجار الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغاً محدداً بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن تجمع هذه المساعدة مع تخفيض معدل فائدة القروض الممنوحة...". حيث ويستفيد من هذه الإعانات المباشرة الأشخاص الذين لا يتجاوز دخلهم 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (بن يحي محمد، مرجع سابق، ص229).⁽⁴⁷⁾

وقد تم تحديد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن ترقوي جماعي كما يلي:

1- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو مساوية ستة (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 01 % في السنة.

2- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (06) مرات وأقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل هذا المستفيد نسبة قدرها 03% في السنة (المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10 مؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 2010).⁽⁴⁸⁾

وبالرغم من هذه التسهيلات فإن تدخل البنوك لا يزال محدود؛ وذلك راجع لعدة عوامل مرتبطة بخصوصية قروض الترقية العقارية كونها طويلة المدة، وأيضاً ارتفاع درجة المخاطر بسبب تعرض المرقى العقاري للإفلاس، وكذلك ارتفاع نسبة الفوائد، فضلاً عن صعوبة تقديم الضمانات المطلوبة (بن يحي محمد، مرجع سابق، ص197).⁽⁴⁹⁾

ومن ثم فإنه لا يمكن إلقاء العبء كاملاً وحده على البنوك بمفردها لتمويل المشاريع العقارية (حسين جمعة، 2009، الرهن والتمويل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، مصر، ص42).⁽⁵⁰⁾ وهذا ما جعل الدولة تتدخل للتقليل من هذه الصعوبات، وذلك باستحداث مؤسسة خاصة تسند لها مهمة ضمان القروض العقارية. وهذا ما سنتعرف عليه من خلال المطلب الموالي.

المطلب الثاني: شركة ضمان القروض العقارية

طبقاً لمقتضيات العقد المصرفي يلتزم البنك بتسليم مبلغ القرض إلى العميل، كما يقع على عاتق المقرض التزام برد مبلغ القرض عند حلول ميعاد الدفع (هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص211).⁽⁵¹⁾ غير أن البنوك معرضة لجملة من المخاطر بسبب قيامها بعمليات الإقراض؛ فقد يتمتع المقرض عن التسديد سواء بسوء نية أو بسبب إعساره أو إفلاسه، بالإضافة إلى الأخطار الناجمة عن الأزمات الاقتصادية والسياسية مثل انخفاض العملة. ولذلك يعتبر الضمان مسألة ضرورية لحماية الائتمان (شراين حمزة، مرجع سابق، ص25).⁽⁵²⁾

ونظراً للضعف الذي يعتري وسائل الضمان التقليدية في حماية الائتمان، فقد أصبح من الواجب البحث عن ضمانات حديثة فعالة من أجل بعث الثقة وتعزيز المسؤولية التعاقدية. فقد أثبت الواقع أن الضمان العام المنصوص عليه في المادة 188 من القانون المدني الجزائري غير كافي لحماية أموال الدائنين نظراً لصعوبة ممارسة هذه الدعوى، وصعوبة الإثبات (المرجع سابق، ص53).⁽⁵³⁾ وكذلك زيادة تكلفة الائتمان بسبب اشتراط الرسمية بالنسبة للتأمينات العينية، وصعوبة تقديمها لعدم توافرها.

ويعتبر التأمين من الوسائل الحديثة نسبياً لحماية الائتمان عن طريق القيام بعملية تأمين القرض؛ حيث تتولى مؤسسات التأمين ضمان خطر عجز زبائن المؤسسة المقرضة، وبموجب عقد التأمين تتحصل هذه الأخيرة على تعويض في حالة ضياع ديونها. غير أن هذا الضمان الذي تقوم به شركات التأمين يعد أكثر كلفة، كما أنه لا يحمي الدائن من مخاطر إعسار أو إفلاس شركة التأمين مما يبرر عجز هذا الضمان.

وقد سعت الجزائر في إطار تشجيع المناخ الملائم للاستثمار إلى إحداث آليات جديدة لضمان تأمين القروض من خلال إنشاء شركات متخصصة في هذا المجال تخفف العبء عن الشركات العادية. وبالفعل ظهرت مؤسسة متخصصة في هذا المجال تدعى بـ "شركة ضمان القرض العقاري". حيث تتولى هذه الأخيرة تأمين الخطر الذي تتعرض له المؤسسات المالية التي تقوم بالإقراض من أجل اقتناء مال عقاري للاستعمال السكني.

الفرع الأول: تعريف شركة ضمان القرض العقاري ومصادر تمويلها

تم استحداث هذه الهيئة كنتيجة للإصلاحات التي مست نظام التمويل السكني، وذلك بغرض تشجيع البنوك على منح القروض العقارية للمقرضين العقاريين، حيث يعول على هذه الشركة لحل مشكلة نقص السيولة لدى البنوك، وكذلك تقليص نسبة خطر عدم سداد القروض؛ وبالتالي تسهيل عملية إعادة تمويل البنوك التي قامت بتمويل إنجاز المشاريع العقارية.

وبالإضافة إلى دورها كمؤسسة تأمينية - تغطي مخاطر عدم سداد القروض العقارية - يمكن أيضاً لشركة ضمان القرض العقاري أن تقوم باستثمار أموالها في إطار الترقية العقارية.

وتتكون مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري من: رأس المال المكتتب من طرف المؤسسات المالية المساهمة؛ والمتمثلة في البنوك وشركات التأمين، بالإضافة إلى أقساط التأمين، وعوائد أمواله (بن يحيى محمد، مرجع سابق، ص205، 210).⁽⁵⁴⁾

الفرع الثاني: نشأة شركة ضمان القرض العقاري

لقد أنشئت شركة ضمان القرض العقاري بتاريخ 05 أكتوبر 1997 برأسمال قدره مليار دينار جزائري بدأت نشاطها فعليا في 1998/07/01 (بوراي عيسى، مرجع سابق، ص101).⁽⁵⁵⁾ وتم اعتمادها بموجب القرار الصادر عن وزارة المالية في 18 ماي 1999، وذلك من أجل ممارسة عمليات القرض؛ وهي مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة ذات أسهم (شرابن حمزة، مرجع سابق، ص78).⁽⁵⁶⁾

وتتكون شركة القرض العقاري من مجموعة من البنوك العمومية، تتمثل في البنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي، والقرض الشعبي الجزائري، وبنك الفلاحة والتنمية الريفية، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. بالإضافة إلى مجموعة من شركات التأمين؛ تتمثل في الشركة الجزائرية للتأمينات والشركة المركزية لإعادة التأمين، وكذلك الشركة الجزائرية لتأمينات النقل، وأخيراً الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (نسيسة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية- عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص30).⁽⁵⁷⁾

ولكي يستفيد الفرد من هذا الضمان يجب أن تتوفر الشروط الآتية:

- وجود رهن عقاري كضمان

- أن يساهم المستفيد بنسبة 20 % من قيمة السكن

- أن يكون للمستفيد دخل دائم (بوراي عيسى، مرجع سابق، ص102).⁽⁵⁸⁾

وإضافة إلى ذلك أنشأ المشرع الجزائري صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية حيث نصت المادة 54 من قانون الترقية العقارية على أنه: "زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقاً للالتزامات، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات،

- إتمام الأشغال،

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية" (قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، 2011).⁽⁵⁹⁾

أما في مصر فقد نص قانون التمويل العقاري في المادة 35 منه على أنه: "ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص. يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل..."

الفرع الثالث : مهام شركة ضمان القرض العقاري

إن الغرض من إنشاء شركة ضمان القرض العقاري هو منح الضمانات للقروض الممنوحة من قبل المؤسسات المالية. وذلك بغرض تغطية مخاطر عدم سداد القروض الممنوحة من أجل اقتناء عقارات في طور الانجاز. ولا شك أن ذلك يؤدي إلى تحقيق الائتمان لدى المتعاملين العقاريين واحترام آجال إنجاز العقارات محل البيع (نسيمة موسى، مرجع سابق، ص32)⁽⁶⁰⁾.

وعلى ذلك فإن الشركة تغطي خطر عدم سداد مبلغ القرض العقاري من قبل الزبون المقترض، وكذلك التغطية التأمينية ضد خطر وفاته أو احتراق السكنات موضوع القرض المرهون (عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص103)⁽⁶¹⁾. وتقوم على الخصوص بما يلي:

- تسيير بشكل مستقل أموال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية المساهمة.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية فيما يخص المنازعات القانونية ومتابعة عمليات استرجاع الديون
- تنفيذ جميع عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء (ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص68)⁽⁶²⁾.
- إعطاء الضمانات للقروض المقدمة من البنوك من أجل الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني (عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص113)⁽⁶³⁾.

إن مجال التدخل الأساسي لشركة ضمان القرض العقاري هو منح الضمان للمؤسسات المالية المانحة للقرض الموجه للأفراد أو للمقرضين العقاريين؛ وذلك بتغطية كل المخاطر التي يتعرضون لها. ولما كانت الشركة تتولى بنفسها دفع الأقساط غير المدفوعة مكان المقترض للمؤسسات المالية، فإن شركة ضمان القرض العقاري وضعت شروطا صارمة لضمان القروض، حيث تخضع لمبادئ وشروط السوق، وأهمها: ضبط وسائل القرض، احترام نشاط الترقية العقارية. هذا بالإضافة إلى الشروط التي تضعها المؤسسات المقرضة والمتمثلة في تحديد نسبة المساهمة الشخصية الدنيا للمقترض. وكذلك ضرورة الحصول على الرهن الكافي، وأيضاً دفع أقساط التأمين (ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص69)⁽⁶⁴⁾.

لقد عرفت استراتيجية الدولة في مواجهة أزمة السكن تطوراً كبيراً من خلال الإصلاحات التي عرفها النظام المالي من خلال توفير وسائل تمويل جديدة. وذلك بإحداث مؤسسات جديدة مثل مؤسسة إعادة التمويل الرهني (حيث تعمل هذه الشركة على إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من قبل البنوك في إطار التمويل المقدم لبناء السكن، حيث يسمح ذلك للبنك بأن يسترجع الأموال التي منحها بغرض شراء أو بيع مسكن، وهذا ما يضمن تدوير رؤوس الأموال على مستوى السوق الثانوية. انظر، بوحفص جلاب نغاعة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد الخامس، السنة 2011، ص358)⁽⁶⁵⁾، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (فقد ألزم المشرع المرقى العقاري بأن يكتتب تأميناً إجبارياً لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية لتغطية عجزه المادي أو إفلاسه. بن يحي محمد، مرجع سابق، ص198)⁽⁶⁶⁾، وشركة ضمان القروض العقارية. ولتفعيل نشاط هذه المؤسسات ينبغي إدخال وسائل أخرى للقرض وتشجيع الادخار مع مراعاة الظروف الاقتصادية والاجتماعية للأفراد (ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص81)⁽⁶⁷⁾.

وقد توجهت الجزائر منذ بداية سنة 1995 نحو إصلاح نظام التمويل السكني في الجزائر وذلك بالعمل على تسهيل الحصول على القرض العقاري باعتباره منتجاً بنكياً يؤدي إلى تصحيح العرض مع الطلب القادر على

الدفع عن طريق الادخار أو القرض، بالإضافة إلى المساعدات التي أقرتها الدولة لصالح الفئات الاجتماعية المتوسطة والمحدودة الدخل. وعلى ذلك يتعين توسيع القرض العقاري من خلال تشجيع المنافسة بين البنوك، وتمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والقيمة الأصلية للقروض (عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 06، 2011، ص 7، 8).⁽⁶⁸⁾

ولكن من الناحية الواقعية، فإن الملفات المعالجة من طرف شركة ضمان القرض العقاري تكاد تكون محدودة؛ ولعل سبب ذلك يرجع إلى اعتياد الزبائن على الضمانات التقليدية ونقص ثقتهم في هذه الشركة وأيضاً ارتفاع تكاليف الأقساط المدفوعة للشركة. بالإضافة إلى طول الإجراءات المتعلقة بتسيير الملفات المودعة لديها، وكذلك قلة فروع الشركة (شرابن حمزة، مرجع سابق، ص 79).⁽⁶⁹⁾

ورغم ذلك، فإن الاستراتيجية السكنية للدولة الجزائرية تعمل على تشجيع ودعم القرض العقاري كآلية لتمويل السكن عن طريق منح المساعدة المالية أو الدعم المالي الذي تقدمه الدولة لمتوسطي الدخل مضاف إليه المساهمة الشخصية من أجل الحصول على ملكية السكن. بينما يستفيد أصحاب الدخل الضعيفة من نظام السكن الاجتماعي ذي الطابع الإيجاري (بن يحي محمد، مرجع سابق، ص 221).⁽⁷⁰⁾ مع ملاحظة أن السوق العقاري يعرف عرضاً كبيراً للسكنات الفاخرة بما يفوق الطلب عليها، في حين نجد الطلب على السكن الاجتماعي والسكن الموجه للطبقات المتوسطة أكبر من العرض المتاح (حسين جمعة، مرجع سابق، ص 46).⁽⁷¹⁾

خاتمة

يؤدي القرض العقاري وظيفة اقتصادية هامة تتمثل في منح الائتمان بدفع مبلغ نقدي للعميل مباشرة على سبيل القرض؛ وذلك من أجل شراء قطعة أرض أو بناء مسكن أو ترميم وتطوير مسكن، أو شراء أملاك عقارية سواء عن طريق البيع بناء على التصاميم، أو السكن المنجز بصيغة البيع بالإيجار على أن يرد مبلغ القرض عند حلول الأجل المتفق عليه مع الفوائد المترتبة عليه وفق جدول زمني يمتد على سنوات معينة وعلاوة على ذلك يستفيد المقترض من دعم مالي كمساعدة من الدولة.

وتتشرط المؤسسات المالية المقرضة بعض الضمانات مثل حق الرهن على العقار، وقد تطلب كفيلاً أو أكثر للمدين. كما قد تلجأ إلى إبرام عقد التأمين من أجل ضمان رد القرض في حالة وفاة المقترض أو عجزه وإعساره. إن من أنجع أنظمة التمويل الإسكاني ذلك النظام الذي يعمل على تشجيع عمليات تكوين الادخار وتحويله إلى قروض طويلة الأجل يتمكن بموجبها المدخر من اقتناء مسكن ترقوي، أو تهيئة مسكن أو توسعته، أو شراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن خاص. كما يعد دخل الفرد المقترض من أحد أهم المعايير الأساسية التي تستند عليها البنوك للموافقة على طلب القرض العقاري من عدمه، إذ أن قيمة الدخل هي التي تحدد بشكل أساسي مقدرة المدين على سداد مبلغ القرض من عدمه.

ولا يقتصر منح الإقراض العقاري على الأفراد فقط، بل يمكن للمقرضين العقاريين الحصول أيضاً على قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقية. ويستفيدون من تسهيلات وإعفاءات جبائية؛ حيث تعفى الأرباح التي تخضع للضريبة الناتجة عن نشاطات بناء المساكن الترقية من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات. غير أن أداء البنوك في مجال الإقراض العقاري تواجهه بعض الصعوبات أهمها غياب الثقة، ونقص السيولة، وصعوبة الحصول على ملكية الأراضي.

والحقيقة أن إنشاء المشرع الجزائري لشركة ضمان القرض العقاري يعد خطوة إيجابية في سبيل تشجيع الإقراض العقاري وحل مشكلة التمويل الإسكاني؛ فالشركة تغطي خطر عدم سداد مبلغ القرض العقاري من قبل الزبون المقترض، وكذلك التغطية التأمينية ضد خطر وفاته أو احتراق السكنات موضوع القرض

المرهون. وكذلك يعول على شركة إعادة التمويل الرهني في دعم نظام التمويل العقاري عن طريق تدوير أموال القروض العقارية باستخدام تقنية توريق الديون.

وأخيراً، وبغية تشجيع الاقراض العقاري يجب مراعاة بعض النقاط الجوهرية تتعلق أساساً بضرورة إعادة تأهيل النظام البنكي وتحديث أنظمة التمويل السكني، وكذلك وضع بعض الأحكام الخاصة المتعلقة بحماية المقترض باعتباره الطرف الضعيف. والعمل أكثر على تسهيل إجراءات الاكتتاب في شركة ضمان القرض العقاري وتخفيض أقساط التأمين. كما يجب أيضاً حل مشكلة الحصول على الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشاريع السكنية.

وعلاوة على ذلك، يجب شجيع الادخار السكني ورفع مستوى الدخل الفردي، وذلك بالعمل على تحسين الظروف الاقتصادية وتشجيع الاستثمار في مجال بناء المشروعات السكنية.

الهوامش:

- (1) الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، مصر، دار الجامعة الجديدة، 2012، ص10.
- (2) شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الانتماء، الجزائر، دار هوم، 2011، ص09.
- (3) المرجع سابق، ص143
- (4) هاني محمد دويدار، العقود التجارية والعمليات المصرفية، (مصر: دار الكتاب الحديث، 1994) ص199.
- (5) شراين حمزة، مرجع سابق، ص18
- (6) الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص52
- (7) المرجع سابق، ص34، 35
- (8) أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، (الاسكندرية: المكتب الجامعي الحديث، 2004)، ص05.
- (9) المرجع سابق، ص32، 33.
- (10) الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص204، 205.
- (11) محمد علي محمد أحمد البناء، القرض المصرفي، (لبنان: دار الكتب العلمية، 2006)، ص12.
- (12) المرجع سابق، ص543.
- (13) الأمر 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم بالأمر 10-04 (
- (14) شراين حمزة، مرجع سابق، ص18
- (15) بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH) مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الموسم الجامعي 2013/2014، ص107.
- (16) بودالي محمد، حماية المستهلك في القانون المقارن، (مصر: دار الكتاب الحديث، 2006)، ص592، 593.
- (17) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2009/2010، ص47.
- (18) محمد بودالي، مرجع سابق، ص595.
- (19) الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص500، 501

- (20) بودالي محمد، مرجع سابق، ص596.
- (21) شرابن حمزة، مرجع سابق، ص44.
- (22) بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، الموسم الجامعي 2011، 2012، ص143.
- (23) عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008، ص167.
- (24) عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص48.
- (25) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص110، 111.
- (26) عرار الياقوت، مرجع سابق، ص47.
- (27) www.cnepbanque.dz
- (28) www.cnepbanque.dz
- (29) www.cnepbanque.dz
- (30) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص202.
- (31) ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك)، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري - قسنطينة، السنة الدراسية 2005/2004، ص187.
- (32) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص115.
- (33) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص210.
- (34) عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص48.
- (35) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص116، 117.
- (36) بودالي محمد، مرجع سابق، ص599.
- (37) المرجع سابق، ص614، 617.
- (38) بن يحي محمد، مرجع سابق، ص177.
- (39) المرجع سابق، ص187، 188.
- (40) عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص50.
- (41) قانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89 لسنة 1997.
- (42) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص63.
- (43) أمر 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، عدد82، لسنة 1995.
- (44) ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص64.
- (45) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص118.
- (46) أمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 جويلية 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2009.
- (47) بن يحي محمد، مرجع سابق، ص229.

- (48) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10 مؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 2010.
- (49) بن يحي محمد، مرجع سابق، ص197.
- (50) حسين جمعة، الرهن والتمويل العقاري، (مصر: مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، 2009)، ص42.
- (51) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص211.
- (52) شرابن حمزة، مرجع سابق، ص25.
- (53) المرجع سابق، ص53.
- (54) بن يحي محمد، مرجع سابق، ص205، 210.
- (55) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص101.
- (56) شرابن حمزة، مرجع سابق، ص78.
- (57) نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية- عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص30.
- (58) بوراوي عيسى، مرجع سابق، ص102.
- (59) قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، 2011.
- (60) نسيم موسى، مرجع سابق، ص32.
- (61) عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص103.
- (62) ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص68.
- (63) عرار الباقوت، مرجع سابق، ص113.
- (64) ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص69.
- (65) بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد الخامس، السنة 2011، ص358.
- (66) بن يحي محمد، مرجع سابق، ص198.
- (67) ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص81.
- (68) عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 06، 2011، ص7، 8.
- (69) شرابن حمزة، مرجع سابق، ص79.
- (70) بن يحي محمد، مرجع سابق، ص221.
- (71) حسين جمعة، مرجع سابق، ص46.

قائمة المراجع:**أولاً: النصوص القانونية:**

- قانون رقم 04-11 مؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، 2011.
- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007.
- الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم بالأمر 10-04
- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.

ثانياً: الكتب

- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2004.
- بودالي محمد، حماية المستهلك في القانون المقارن، دار الكتاب الحديث، مصر، 2006.
- هاني محمد دويدار، العقود التجارية والعمليات المصرفية، دار الكتاب الحديث، مصر، 1994.
- حسين جمعة، الرهن والتمويل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، مصر، 2009.
- شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هوم، الجزائر، 2011.
- محمد علي محمد أحمد البناء، القرض المصرفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، لبنان، 2006.

ثالثاً: المقالات العلمية

- بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد الخامس، السنة 2011.
- عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 06، 2011.

رابعاً: الرسائل العلمية

- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك)، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري - قسنطينة، السنة الجامعية 2005/2004.
- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي SRH) مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الموسم الجامعي 2013/2014.
- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، الموسم الجامعي 2011، 2012.
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة، السنة الجامعية 2010/2009.
- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008.
- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.
- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية- عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

خامساً: مواقع الانترنت

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، www.cnepbanque.dz